

- Arrêt civil -

**Audience publique du vingt-trois janvier deux mille quatorze**

**Numéro 39169 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Danielle SCHWEITZER, conseiller,  
Josiane STEMPEL, greffier.

**E n t r e**

**MB),**

**appelante** aux termes d'un acte de Catherine NILLES, huissier de justice suppléant, en remplacement de Carlos CALVO, huissier de justice à Luxembourg, du 22 septembre 2012,

comparant par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour à Luxembourg,

**e t**

**SC),**

**intimé** aux fins du susdit exploit NILLES,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour à Luxembourg.

**LA COUR D'APPEL :**

Par acte d'huissier du 23 septembre 2010, la société anonyme MB) a fait donner assignation au SC) , à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir dire nulle l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble sis à (...), du 20 juillet 2010, sinon dire nulles les décisions prises lors de l'assemblée

générale du 20 juillet 2010 renseignées sub 1 à 11 sur le compte-rendu de cette assemblée générale nulle, et pour voir condamner l'assigné au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 €.

Par jugement du 20 juin 2012, le tribunal a déclaré la demande non fondée et a condamné la société anonyme MB) au paiement d'une indemnité de procédure de 750 €.

Par acte d'huissier du 22 septembre 2012, la société MB) a régulièrement relevé appel de ce jugement qui lui fut signifié le 13 septembre 2012.

Elle demande, en ordre principal, d'annuler le jugement entrepris et, en ordre subsidiaire, de le réformer et de faire droit à sa demande.

Le SC) , conclut au débouté de l'appel de la société MB) et interjetant régulièrement appel incident, conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 5.000 € pour la première instance.

L'appelante demande d'annuler le jugement de première instance en reprochant au tribunal d'avoir omis de répondre à sa demande en nullité de la décision prise sur le point 9 renseigné par la convocation à l'assemblée générale du 20 juillet 2010.

L'intimé répond que le chef de la demande concerne la nullité du procès-verbal de l'assemblée générale, que le tribunal a amplement pris position à ce sujet, qu'il n'a pas omis de statuer sur une demande.

Dans l'assignation, la demanderesse a fait valoir qu'en application de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, la convocation à l'assemblée générale aurait dû préciser quant au point 9 « Réfection étanchéité toiture bloc garage » de quels désordres et de quels travaux il s'agissait et il reproche au tribunal de ne pas avoir répondu à ce chef de sa demande.

Le tribunal a rejeté comme non fondés les moyens tendant à l'annulation de la convocation, de la liste de présence et de la résolution n° 9; il ne s'est pas expressément prononcé sur le moyen tiré du non-respect de l'article 3 du règlement grand-ducal de 1975.

Cette omission ne sera pas sanctionnée par l'annulation du jugement, mais sera réparée par la décision à intervenir en instance d'appel.

En ordre subsidiaire, l'appelante conclut à la nullité de l'assemblée générale du 20 juillet 2010, sinon à la nullité des décisions qui y ont été prises et renseignées sub 1 à 11 sur le compte-rendu de cette assemblée générale.

Elle demande la réformation de la décision de première instance sur tous les points ayant fait l'objet d'une décision lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juillet 2010.

L'appelante critique le jugement entrepris d'abord en ce qu'il a dit que la feuille de présence de l'assemblée générale du 20 juillet 2010 est conforme à l'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 alors qu'elle ne renseigne pas le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire.

L'intimé répond que les prescriptions de l'article 7 visé sont respectées et que si tel n'était pas le cas, cette irrégularité ne serait pas constitutive d'une nullité absolue de l'ensemble des dispositions de l'assemblée générale.

L'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 dispose que: « Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 19 (alinéas 1 et 3) de la loi du 16 mai 1975. Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.»

Aux termes de l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 16 mai 1975: « Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. (...) »

Le tribunal a constaté à juste titre que la feuille de présence communiquée par le mandataire du syndicat correspond aux conditions énoncées à l'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, indiquant pour chaque copropriétaire, à part ses coordonnées, les quotes-parts sous le terme « tantièmes » dont il dispose dans la copropriété.

L'appelante fait ensuite valoir qu'aucun procès-verbal de l'assemblée générale n'a été établi, que seul un compte-rendu l'a été. Il reproche aux juges de première instance d'avoir rejeté son moyen de nullité présenté dans ce contexte, ayant dit que le compte-rendu de l'assemblée générale contient toutes les mentions prévues par la loi, sauf qu'il manque la signature du président et d'un membre du bureau.

L'intimé se réfère à la motivation du jugement entrepris pour conclure au rejet de ce moyen opposé par l'appelante.

Ainsi que le fait relever l'intimé, le fait que le document en cause porte l'intitulé « compte-rendu » et non pas « procès-verbal » est sans incidence.

L'appelante fait encore plaider que les juges de première instance ont retenu à tort que les différents tantièmes, énoncés dans le compte-rendu, sont calculés sur un total de mille, de sorte que les quotes-parts sont correctement indiquées dans le compte-rendu de l'assemblée générale.

Elle déclare que le règlement de copropriété indique « millièmes » et que l'indication de tantièmes est contraire à la loi de 1975 et au règlement de 1975, ce qui rendrait l'assemblée générale du 20 juillet 2010, sinon les décisions y prises, nulles.

Le jugement entrepris est à confirmer, les termes millièmes, tantièmes et quotes-parts de copropriété étant synonymes.

L'appelante conteste représenter 51,03 tantièmes dans la copropriété.

Selon l'intimé, les quotes-parts renseignées sont correctes pour être conformes aux actes notariés.

Dans l'assignation, la société MB) a elle-même indiqué qu'elle est propriétaire d'un garage G04 « lot 11 » sis dans la copropriété, représentant 51,03 millièmes indivis des parties communes y compris le sol.

L'appelante reste en défaut d'établir le bien-fondé de son affirmation quant à une indication erronée de ses tantièmes dans le compte-rendu de l'assemblée générale.

A l'appui de sa demande en nullité, l'appelante invoque ensuite le défaut d'avoir noté ses contestations justifiées relatives à l'irrégularité des quotes-parts renseignées sur la feuille de présence et son vote négatif contre toutes les propositions soumises au vote lors de l'assemblée générale du 20 juillet 2010.

L'article 7, alinéa 2 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 dispose que la feuille de présence : « est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. »

Le tribunal a dit qu'il résulte de ce texte que le copropriétaire doit signer la liste de présence pour être considéré comme ayant été présent à l'assemblée générale, qu'à défaut, il est à considérer comme n'y ayant pas assisté.

L'appelante n'a pas signé la liste de présence. Le jugement entrepris est donc à confirmer en ce qu'il a retenu que c'est à juste titre que le syndic n'a pas noté les remarques de la requérante quant aux critiques formulées par rapport à la liste de présence et que le syndic n'a pas tenu compte des votes négatifs de la requérante.

L'appelante fait encore état du refus de porter la question de l'évacuation des eaux de la toiture de l'immeuble des appartements sur la toiture des garages et elle reproche au tribunal d'avoir dit que c'est à bon droit que le syndic n'a pas ajouté ce point à l'ordre du jour au motif que la demande a été adressée au syndic en dehors du délai légal de 6 jours. Cette demande serait parvenue au syndic 20 jours avant l'assemblée générale.

L'appelante verse un courrier recommandé du 30 juin 2010 par lequel elle a demandé au syndic de mettre ce point sur l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble : « Wir bitten, die Dachentwässerung des Wohngebäudes als Besprechungspunkt auf die Tagesordnung der nächsten « Assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble » zu setzen ».

C'est donc antérieurement à la convocation du 5 juillet 2010 à l'assemblée générale que l'appelante a formulé sa demande, de sorte qu'un non-respect du délai prescrit par l'article 4 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 n'est pas à retenir.

Le défaut de décision prise sur ce point ne peut donner lieu à annulation d'une décision afférente.

A défaut de disposition sanctionnant l'omission invoquée par l'irrégularité de l'assemblée générale, la demande en annulation de l'assemblée générale ou des décisions qui y ont été prises n'est pas à accueillir.

Selon l'appelante, une distinction aurait dû être faite entre les différentes catégories de copropriétaires. Le syndic aurait dû préparer deux convocations et dû dresser deux feuilles de présence.

Si l'appelante se réfère à la loi de 1975 et au règlement de copropriété, elle ne précise cependant pas quelle disposition n'aurait pas été respectée.

Ainsi que le fait valoir l'intimé, aucune disposition ne prescrit l'obligation pour le syndic d'envoyer deux convocations et de préciser quel propriétaire est convoqué pour quelles raisons, ni l'obligation pour le syndic de dresser deux feuilles de présence, l'une renseignant les propriétaires des appartements, l'autre renseignant ceux des garages.

L'appelante conteste la régularité de l'assemblée générale pour avoir pris en considération les millièmes des propriétaires des garages pour les votes relatifs aux points concernant les seuls appartements et caves, et les millièmes des propriétaires des appartements et caves pour les votes relatifs aux points concernant les seuls garage et pour ce motif elle sollicite l'annulation des résolutions n° 7, n° 8 et n° 9.

Les résolutions n° 7 et n° 8 concernent le budget prévisionnel et les avances mensuelles des charges ordinaires ainsi que le fonds de caisse.

L'appelante reproche au tribunal d'avoir dit que l'assemblée générale a valablement pu statuer sur les deux résolutions n° 7 et n° 8.

Elle conteste avoir reçu un « décompte lui expliquant pourquoi elle paie et à quoi cet argent a été affecté, alors que l'intimé affirme que le décompte lui a été communiqué.

L'appelante fait état d'une insuffisance d'explications. Ses conclusions ne s'entendent toutefois pas dans le sens d'une contestation de réception du décompte versé au dossier par ses soins et mentionné comme annexe dans la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires comme suit: « décompte individuel avec l'état détaillé des dépenses ».

L'appelante déclare qu'elle ne doit rien pour tout ce qui a trait aux appartements et caves, et que faute de faire la différenciation dans les comptes et décomptes entre les propriétaires des appartements et caves et les propriétaires des garages, toute la comptabilité est fautive.

Ainsi que l'a retenu le tribunal, le syndic a fait la différenciation entre les propriétaires des garages extérieurs et les propriétaires des appartements et caves dans le décompte annexé à la convocation à l'assemblée générale.

Quant à la résolution n° 9, l'appelante reproche au tribunal d'avoir fait une distinction entre dépenses d'entretien et dépenses de conservation, cette distinction n'étant pas faite par l'article 22 du règlement de copropriété. La résolution n° 9 relative aux frais de conservation de l'immeuble tomberait sous les conditions spéciales figurant à la fin du règlement de copropriété. L'appelante déclare que la convocation renseigne « Réfection étanchéité toiture bloc garage », mais que la convocation aurait dû renseigner quels désordres ont été constatés et de quels travaux il est question, aucun document n'aurait été joint à la convocation.

L'appelante fait encore valoir que le vote émis sur le point 9 serait illégal et irrégulier pour avoir été émis par des propriétaires ne pouvant pas voter sur les questions relatives aux garages et pour ne pas respecter les proportions de voix. L'absence de distinction entre les propriétaires des appartements et les propriétaires des garages aurait eu comme conséquence que tous les votes pris lors de l'assemblée générale l'ont été en violation de la loi de 1975 et du règlement de copropriété et ne renseignent pas les proportions exactes du nombre de voix qui pouvaient être émis par les différents propriétaires: pour les votes relatifs aux points concernant les seuls appartements et caves, les millièmes des propriétaires des garages ont été pris en considération et pour les votes relatifs aux points concernant les seuls garages, les millièmes des propriétaires des appartements et caves ont été pris en considération.

L'intimé répond que tous les points soumis au vote concernaient l'ensemble des copropriétaires de la résidence et que tous pouvaient par conséquent prendre part au vote de chaque délibération. Selon l'appelante, au contraire, la réfection de l'étanchéité toiture bloc garages n'aurait concerné que les propriétaires des garages, seuls ceux-ci auraient eu droit de vote sur cette question.

Le désordre visé sous le point 9 a été décrit suffisamment, de même que les travaux à envisager, à savoir des travaux relatifs à l'étanchéité de la toiture du bloc garage. Seul un vote de principe relatif à une réfection ayant figuré à l'ordre du jour, le reproche tiré du défaut d'une expertise et du défaut de document joint à la convocation ne saurait être retenu, ce d'autant moins qu'il a été décidé de charger le syndic de demander quatre offres pour les travaux en question et d'organiser une assemblée extraordinaire sur place avec les propriétaires des garages en vue d'une discussion et du vote sur le choix de la société qui va effectuer les travaux.

La décision critiquée par l'appelante concerne la toiture du bloc garages, donc une partie commune.

Ainsi que l'a retenu le tribunal, le règlement de copropriété (en son article 22) renseigne sub 2. de l'énumération des charges communes « les dépenses relatives à l'entretien et à la conservation des parties communes, telles que les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection, et le cas échéant, les frais de remplacement des éléments d'équipement commun et ceux de reconstruction des choses et parties communes.

Le règlement de copropriété versé par l'appelante prévoit sub « Conditions spéciales » que: « Les propriétaires des garages sis dans la cour et en dehors du bâtiment, n'ayant aucun accès à l'immeuble, sont dispensés de tous frais généralement quelconques concernant l'entretien et le fonctionnement du bâtiment. Par contre, les propriétaires d'un appartement non propriétaires d'un garage, sont dispensés de tous frais généralement quelconques concernant l'entretien du passage latéral, de la cour arrière et des garages sis dans la cour. »

Seuls les frais d'entretien du passage latéral, de la cour arrière et des garages sont visés par les conditions spéciales du règlement de copropriété.

Par adoption des motifs du tribunal, sa décision est à confirmer en ce qu'il a qualifié les frais occasionnés par les travaux de réfection de l'étanchéité du toit du bloc garages de frais de conservation des parties communes, et non pas de simples frais d'entretien, et dit en conséquence que tous les copropriétaires ont pu participer au vote de cette résolution.

Demandant à être déchargée de toute condamnation, l'appelante vise sa condamnation au paiement d'une indemnité de procédure.

Elle conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 5.000 € pour chacune des deux instances.

Interjetant appel incident, l'intimé conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 5.000 € pour la première instance.

Il sollicite également une indemnité de procédure de 5.000 € pour l'instance d'appel.

Eu égard à la décision à intervenir, les demandes de l'appelante ne sont pas fondées, une partie qui succombe dans ses revendications et moyens ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le jugement de première instance est à confirmer quant à l'octroi d'une indemnité de 750 € au syndicat des copropriétaires puisqu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens, qu'il a dû exposer pour faire assurer la défense de ses droits.

Pour le même motif, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à adjuger à concurrence de 750 € pour l'instance d'appel.

### **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement de première instance,

dit non fondée la demande de la société anonyme MB) présentée en instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

en déboute,

condamne la société anonyme MB) à payer au SC) une indemnité de procédure de 750 € pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme MB) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Josiane STEMPEL.